

**AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE**

**GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE**

-

XXXX

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

**GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE,**

Etablissement Public de Coopération Intercommunale sous forme de Communauté Urbaine, dont le siège administratif est à POITIERS (86000), 15 place du Maréchal Leclerc.

Identifié sous le numéro SIREN **200.069.854**.

Représenté par Monsieur Emmanuel BAZILE, agissant en sa qualité de Délégué de la Présidente, élu en cette qualité aux termes des procès-verbaux d'installation du Conseil Communautaire en date des 10 et 24 juillet 2020 et bénéficiant d'une subdélégation de pouvoirs concernant la conclusion de louage de choses n'excédant pas douze ans en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire du 24 juillet 2020 et d'un arrêté n° 2021-0100 en date du 07 juin 2021.

Ci-après dénommé dans le corps de l'acte **GRAND POITIERS  
D'UNE PART**

**ET**

XXXX

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte le **BENEFICIAIRE  
D'AUTRE PART**

## EXPOSE PREALABLE

GRAND POITIERS est propriétaire d'un équipement sportif à usage de golf situé Rue François Prat, à POITIERS (86000).

Par une autorisation d'occupation temporaire du domaine public arrivant à terme au 31 décembre 2021, GRAND POITIERS avait permis à l'association GOLF DE POITIERS-CHÂLONS d'utiliser ce golf.

La collectivité est favorable à la délivrance d'une nouvelle autorisation d'occupation temporaire du domaine public. Conformément à l'article L. 2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, GRAND POITIERS a effectué une procédure de sélection préalable publiée le XX/10/2021.

XXXXX été retenu dans le cadre de cette procédure pour exploiter ledit golf.

Dépendant de son domaine public, l'occupation de cet équipement sportif par XXX nécessite la conclusion d'une AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE avec XXXXXX conformément aux articles L. 2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

**CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

## **AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE**

### **Article 1 – OBJET**

La présente AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles le BENEFICIAIRE occupe un bien immobilier dépendant du domaine public de GRAND POITIERS conformément aux articles L. 2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

### **Article 2 – DESIGNATION**

#### **2.1 Bien immeuble**

##### **Situé sur la commune de POITIERS (86000)**

Un équipement sportif à usage de golf dénommé « Golf de Châlons », sis dite commune, 11 Rue François Prat et comprenant :

- une partie bâtie d'une superficie d'environ 375 m<sup>2</sup> : une entrée desservant deux bureaux, une salle de réunion, un garage, un placard ainsi que des sanitaires hommes et des sanitaires femmes tous deux composés d'une entrée, de toilettes, de lavabos et de locaux de stockage,
- une partie non bâtie permettant la pratique de l'activité golfique.

Ledit équipement figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Adresse ou lieudit	Contenance
IX	13	CAMP DE CHALONS	23 ha 81 a 40 ca

Ci-après dénommé dans le corps de l'acte **LE BIEN**

La vue aérienne du BIEN et le plan figurent en Annexes 01 et 02.

#### **2.2 Biens meubles**

Le BENEFICIAIRE est responsable de tous les BIENS MEUBLES qui lui appartiennent ou qu'il utilise dans le cadre de son activité. A ce titre, il doit assurer leur entretien et leur renouvellement sans que GRAND POITIERS n'en soit jamais inquiété ni recherché.

Conformément à l'article 3 de la présente AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE, le BENEFICIAIRE devra retirer tous les BIENS MEUBLES dont il a la propriété dans le BIEN mis à sa disposition à l'expiration de la présente AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE.

### **Article 3 – CONDITIONS D'OCCUPATION**

#### **3.1 Jouissance**

Le BENEFICIAIRE veillera raisonnablement sur le BIEN sans nuire à sa bonne tenue ou au voisinage.

#### **3.2 Destination**

Le BENEFICIAIRE occupera le BIEN pour y exercer une activité sportive de golf.

Ladite destination susvisée est déclarée être compatible avec la nature du domaine public occupé que constitue le BIEN au sens de l'article L. 2121-1 du CG3P.

Toute autre affectation est ici interdite.

### **3.3 Cession – Sous-occupation**

- Cession : le BENEFICIAIRE s'interdit, sous peine de résiliation de l'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE, de céder les droits d'occupation qu'il détient sur le BIEN en vertu des présentes, que ce soit en totalité ou partiellement, à titre gracieux ou non.

- Sous-occupation : le BENEFICIAIRE ne pourra pas donner à sous-occupation tout ou partie du BIEN sous peine de résiliation de l'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE. Cette sous-occupation ne concerne pas les cas où pour l'exercice de l'activité sportive de golf, le BENEFICIAIRE attribue des créneaux horaires à des utilisateurs.

### **3.4 Etat des lieux**

- A l'entrée : un état des lieux d'entrée contradictoire sera dressé entre GRAND POITIERS et le BENEFICIAIRE.

- A la sortie : en fin d'occupation, GRAND POITIERS et BENEFICIAIRE dresseront contradictoirement un état des lieux de sortie afin de s'assurer de l'état du BIEN.

Toutes dégradations du fait du BENEFICIAIRE constatées lors dudit état des lieux (sauf usure normale) devront être réparées aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE.

A l'expiration de la présente AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE, et pour quelque motif que ce soit, le BENEFICIAIRE devra évacuer le BIEN mis à sa disposition de tous ses meubles meublants qu'il aura installé. A défaut, GRAND POITIERS se réserve le droit d'exercer toutes les voies de droit pour faire procéder d'office à l'enlèvement des meubles à la charge du BENEFICIAIRE.

### **3.5 Gros travaux**

En sa qualité de propriétaire, GRAND POITIERS est tenu d'assumer la charge financière des travaux de grosses réparations, à savoir tous travaux concernant la solidité, l'étanchéité, la salubrité, la sécurité et la mise aux normes le cas échéant en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### **3.6 Entretien locatif**

Le BENEFICIAIRE est tenu du bon entretien du BIEN et du maintien de celui-ci dans l'état dans lequel il a été mis au jour des présentes. Ledit BENEFICIAIRE s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des réparations à caractère de réparations locatives telles qu'elles sont listées au sein de l'Annexe du décret n°87-712 du 26 août 1987.

Le BENEFICIAIRE a également à sa charge l'intégralité de l'entretien du golf avec son propre matériel (espaces verts comprenant green, rough, fairway, élagage des arbres, taille des végétaux, tonte du terrain de golf, etc).

Le BENEFICIAIRE entretiendra la clôture du practice (grosses et/ou petites réparations), les bunkers.

Le BENEFICIAIRE entretiendra, réparera et remplacera si besoin l'ensemble du système d'arrosage automatisé sans que GRAND POITIERS n'en soit jamais inquiété ni recherché.

De même, le BENEFICIAIRE doit s'assurer du respect des règles de sécurité sur l'intégralité du BIEN eu égard au nombre importants d'utilisateurs qu'il accueille sur ledit BIEN.

### **3.7 Travaux – Aménagements**

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE souhaiterait, de sa propre initiative et à ses frais exclusifs, réaliser des travaux ou des aménagements dans le BIEN, il s'engage au préalable à obtenir l'accord exprès de GRAND POITIERS.

Le BENEFICIAIRE devra informer GRAND POITIERS de son projet par courrier simple ou courriel, ce que GRAND POITIERS se réserve le droit d'accepter ou de refuser.

En cas d'acceptation, les travaux se feront sous contrôle de GRAND POITIERS.

Précision étant ici faite qu'aucun travaux ne pourra être réalisé par le BENEFICIAIRE sans l'obtention préalable des autorisations administratives obligatoires en tel domaine (permis de construire, déclaration préalable et/ou autorisation de travaux).

En fin d'occupation tous les travaux ou aménagements réalisés par le BENEFICIAIRE deviendront la propriété de GRAND POITIERS sans indemnité aucune.

### **3.8 Visite(s) du bien**

Le BENEFICIAIRE ne doit pas faire obstacle à ce que GRAND POITIERS visite le BIEN à des fins notamment d'entretien, de réparations, ou d'effectuer toute action qui serait liée à la sécurité des personnes, etc.

En outre, le BENEFICIAIRE est tenu d'informer le plus rapidement possible GRAND POITIERS de toute dégradation qu'il constaterait sur le BIEN mis à sa disposition et particulièrement celles qui auraient pour conséquence d'entraîner des réparations à effectuer par le propriétaire.

### **3.9 Présence de panneaux photovoltaïques sur une emprise délimitée en Annexe 03**

Le BENEFICIAIRE est parfaitement informé qu'à la date de prise d'effet des présentes, un projet d'installation de production photovoltaïque est en cours, dont l'emprise figure en Annexe 03.

GRAND POITIERS informera le BENEFICIAIRE du calendrier transmis par le porteur de projet quant au déroulement des travaux pour l'implantation de l'installation de production photovoltaïque.

Tout au long des présentes, la responsabilité de GRAND POITIERS ne saurait être engagée en raison de tout incident et dommage de toute nature causé au BENEFICIAIRE ou à ses biens s'ils ont pour origine l'installation et/ou de la présence de panneaux photovoltaïques (réparations, entretien, maintenance, etc).

De même, durant la phase des travaux et tout au long des présentes, le BENEFICIAIRE ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part de GRAND POITIERS en raison de l'installation et/ou de la présence de panneaux photovoltaïques (réparations, entretien, maintenance, etc).

Le BENEFICIAIRE ne devra planter aucune végétation à proximité faisant obstacle à l'ensoleillement de cette installation. De même, il ne devra pas porter atteinte au bon fonctionnement et à l'exploitation de cette future installation de production photovoltaïque.

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE créerait un dommage de toute nature et pour n'importe quelle raison à cette installation de production photovoltaïque, il s'engage à prévenir

immédiatement GRAND POITIERS et à en supporter l'ensemble des conséquences financières qui en découleront. Les polices d'assurance souscrites par le BENEFICIAIRE devront couvrir l'ensemble des risques liés à la présence desdits panneaux photovoltaïques.

### **3.10 Concertation entre les PARTIES**

A la demande de l'une ou l'autre des PARTIES, celles-ci pourront organiser une rencontre pour échanger ensemble sur la mise à disposition du BIEN objet des présentes.

## **Article 4 – DUREE**

### **4.1 Principe de précarité**

Le BIEN dépendant du domaine public de GRAND POITIERS, l'occupation du BENEFICIAIRE est par essence temporaire, précaire et révocable à tout moment, notamment pour un motif d'intérêt général conformément aux articles L. 2122-2 et L. 2122-3 du CG3P.

### **4.2 Durée initiale**

La présente AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE est consentie et acceptée à compter du **01 janvier 2022 jusqu'au 31 décembre 2027**.

### **4.3 Renouvellement – Tacite reconduction – Prolongation**

- Renouvellement : le BENEFICIAIRE reconnaît ici expressément avoir parfaitement informé qu'il ne bénéficie d'aucun droit acquis au renouvellement de la présente AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE.

- Tacite reconduction : la présente AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE ne pourra en aucun cas être reconduite tacitement.

- Prolongation : dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE souhaiterait poursuivre son occupation, il devra informer son intention par courrier simple à adresser à GRAND POITIERS au moins SIX MOIS PAR AVANCE, soit avant le **30 juin 2027**, ce que GRAND POITIERS sera libre d'accepter ou de refuser après s'être le cas échéant conformer à toutes dispositions règlementaires ou législatives applicables en telle matière.

### **4.4 Fin anticipée**

- A l'initiative du BENEFICIAIRE : dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE souhaiterait mettre un terme anticipé à la présente AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE, il devra notifier son intention à GRAND POITIERS par lettre recommandée avec avis de réception. Un délai de préavis de SIX MOIS (6 mois) devra être respecté.

Cette fin anticipée ne donnera lieu à aucune indemnité de part ou d'autre.

- A l'initiative de GRAND POITIERS : dans l'hypothèse où GRAND POITIERS souhaiterait récupérer la jouissance du BIEN de manière anticipée, il devra notifier son intention au BENEFICIAIRE par lettre

recommandée avec avis de réception. Un délai de préavis de SIX MOIS (6 mois) devra être respecté, sauf motif d'intérêt général justifié par un risque réel et imminent.

Cette fin anticipée ne donnera lieu à aucune indemnité de part ou d'autre.

- Clause résolutoire : dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE ne respecterait pas ses engagements contractuels convenus aux termes des présentes, et après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet dans le délai de DEUX MOIS (2 mois) à compter de sa réception, la présente AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE sera résiliée de plein droit si bon semble à GRAND POITIERS.

## **Article 5 – CONDITIONS FINANCIERES**

### **5.1 Redevance**

La présente AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE est consentie et acceptée à titre gracieux si le BENEFICIAIRE est constituée sous forme d'association à but non lucratif concourant à la satisfaction d'un intérêt général.

### **5.2 Valorisation**

GRAND POITIERS informe ici expressément le BENEFICIAIRE que la valeur locative annuelle du BIEN mis à disposition est estimée pour l'année 2021 à **QUARANTE DEUX MILLE QUATRE VINGT TREIZE EUROS ET QUATRE VINGT DOUZE CENTIMES (42 093,92 €)**. En conséquence, le montant à valoriser est de **QUARANTE DEUX MILLE QUATRE VINGT TREIZE EUROS ET QUATRE VINGT DOUZE CENTIMES (42 093,92 €)**.

Cette valorisation sera indexée chaque année au regard de l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction, publié par l'INSEE, du second trimestre de chaque année civile.

L'indice de référence est celui du **2<sup>nd</sup> trimestre 2021, soit 1 821**.

Le montant de cette valorisation apparaîtra chaque année dans les budgets respectifs de GRAND POITIERS ainsi que du BENEFICIAIRE. Conformément au règlement spécifique 2018-06 du 5 décembre 2018 édicté par l'Autorité de Normes Comptables, s'appliquant à toutes personnes morales de droit privé à but non lucratif, il appartient à l'association de faire figurer cette somme en pied de page du compte de résultat conformément à l'article 422-1 (Comptes 861 et 871).

### **5.3 Charges**

Frais en énergie-fluides : le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle des abonnements et des consommations en énergie-fluides du BIEN, sans que GRAND POITIERS n'en soit jamais inquiété ni recherché.

Frais en entretien-maintenance : le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle des frais en entretien maintenance liés au BIEN mis à sa disposition.

Frais en contrôles réglementaires : GRAND POITIERS assumera les frais liés aux contrôles réglementaires qui s'imposent pour le BIEN mis à la disposition du BENEFICIAIRE.

### **5.4 Dépôt de garantie**

GRAND POITIERS renonce ici expressément au versement par le BENEFICIAIRE d'un dépôt de garantie.

## **5.5 Taxes – Impôts – Contributions fiscales**

- Taxe foncière : dans l'hypothèse où LE BIEN serait assujéti au règlement de la taxe foncière, GRAND POITIERS en fera son affaire personnelle en sa qualité de propriétaire, sans que le BENEFICIAIRE ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

- Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) : dans l'hypothèse où LE BIEN serait assujéti au règlement de la TEOM, le BENEFICIAIRE s'obligera à rembourser son montant ainsi que ses frais de gestion à GRAND POITIERS sur présentation d'un justificatif.

- Redevance d'enlèvement des ordures ménagères : dans l'hypothèse où LE BIEN serait assujéti au règlement de la REOM, le BENEFICIAIRE s'obligera à rembourser 50 % de son montant à GRAND POITIERS sur présentation d'un justificatif.

- Autres impôts – taxes – contributions fiscales : tous les autres impôts, toutes les autres taxes ou contributions fiscales ainsi que ses frais de gestion dont serait assujéti LE BIEN du fait de l'occupation par le BENEFICIAIRE seront l'affaire personnelle de ce dernier, sans que GRAND POITIERS ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

## **Article 6 – RESPONSABILITE – ASSURANCE**

### **6.1 Responsabilité**

Le BENEFICIAIRE est responsable de tous dommages corporels, incorporels, matériels et immatériels, directs ou indirects causé par son occupation, le public qu'il accueille et ses activités.

Le BENEFICIAIRE est également responsable vis-à-vis des tiers de tous accidents, dégâts, dégradations et ou dommages de quelque nature que ce soit.

La responsabilité de GRAND POITIERS ne saurait être engagée en raison de tout incident et dommage de toute nature qui pourrait survenir au cours des présentes, sauf à démontrer que ce dommage est survenu du fait d'un défaut du BIEN lui-même dont la charge serait celle du propriétaire.

A ce titre, le BENEFICIAIRE s'oblige ici expressément à prévenir sans délai par tout moyen GRAND POITIERS dans l'hypothèse d'un dommage ou d'un sinistre dont la charge lui incombe en sa qualité de propriétaire. En cas de défaillance dans la transmission de l'information et dont le manque de réactivité aggraverait le sinistre ou le dommage constaté sur le bien, le BENEFICIAIRE en sera solidairement tenu responsable auprès de GRAND POITIERS.

Il est en outre ici précisé que le BENEFICIAIRE ne pourra exercer aucun recours contre GRAND POITIERS en cas d'acte délictueux dont il pourrait être victime concernant le BIEN, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

GRAND POITIERS décline toute responsabilité au sujet des activités et installations réalisées par le BENEFICIAIRE. A ce titre, GRAND POITIERS ne pourra en aucun cas être tenu responsable de

tout manquement quel qu'il soit du BENEFICIAIRE à ses obligations (obligations de sécurité, en cas d'accidents aux personnels employés par le BENEFICIAIRE, toutes autres obligations qui s'imposent pour l'exercice des activités autorisées dans le cadre des présentes, etc).

## **6.2 Assurance**

Le BENEFICIAIRE souscrira une assurance en vue de couvrir les risques inhérents à son occupation, de telle sorte que la responsabilité de GRAND POITIERS en la matière ne puisse en aucun cas être engagée.

Il sera notamment tenu de faire assurer par une compagnie notoirement solvable LE BIEN contre tous risques (incendie, dégâts des eaux...). Garant et répondant solidaire de tous les risques engendrés par son occupation et par le public qu'il accueille, il devra également s'assurer contre les risques civils (responsabilité civile).

Conformément à l'article 3.9 ci-avant, les polices d'assurance souscrites par le BENEFICIAIRE devront couvrir l'ensemble des risques liés à la présence de panneaux photovoltaïques.

La preuve d'avoir satisfait à ces exigences est fournie à GRAND POITIERS par la production d'une première attestation de l'assureur au plus tard au jour de la signature des présentes.

Etant ici précisé que Le BENEFICIAIRE devra délivrer une attestation d'assurance à première demande de GRAND POITIERS. Dans cette hypothèse, cette attestation devra être remise à GRAND POITIERS dans un délai de 15 jours sous peine de résiliation des présentes en vertu de l'article 4 « clause résolutoire ».

## **Article 7 – LITIGES**

Tous les litiges dont pourraient faire l'objet l'interprétation de la présente AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE seront soumis, en cas d'échec de conciliation amiable, au Tribunal Administratif de POITIERS (86000).

## **Article 8 – ANNEXES**

Figurent en Annexes de la présente AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE :

<b>Annexe 01</b>	Vue aérienne
<b>Annexe 02</b>	Plans
<b>Annexe 03</b>	Emprise projet photovoltaïque

## **Article 9 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

- pour le BENEFICIAIRE à [XXXXXXXXXXXXXXXX](#) ;
- pour GRAND POITIERS, en l'Hôtel de Ville de POITIERS (86000), 15 place du maréchal Leclerc.

Fait sur XX PAGES, en CINQ (5) exemplaires

A POITIERS (86000),

Le \_\_\_\_\_, pour le BENEFICIAIRE.

Et le \_\_\_\_\_, pour GRAND POITIERS.

GRAND POITIERS	XXXXX
Le Délégué de la Présidente Par subdélégation de la Présidente <b>Emmanuel BAZILE</b>	XXXXX

PROJET